



Kópavogi, 28. janúar 2026
26012408/ KHK

Hlíðarhvarf 9

Umsögn um fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Vísað er fyrirspurnar, dags 27. janúar 2026 þar sem óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa hvort að innsendar forteikningum á Hlíðarhvarfi 9 samræmist gildandi deiliskipulagsskilmálum.



Mynd 1. Loftmynd af umræddri lóð. Tekin af kortavef Kópavogs.

Forsendur í deiliskipulagi

Deiliskipulag Vatnsendahvarfs, dags 14. nóvember 2023 gerir ráð fyrir einbýlishúsi (E-1) á lóðinni Hlíðarhvarf 9. Byggingarreitir, ofan- og neðanjarðar, eru sýndir á skipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði. Almennt skulu allir hlutar **húss standa innan byggingarreits**, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum.

Hámarksbyggingarmagn samkvæmt skilmálum er 246 m² fyrir umrædda lóð.

Heimilt er að útbyggingar/útskot og/eða svalir nái að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit. Þetta á við um svalir og útskot, en ekki lokaða hluta byggingar eða burðarvirki efri hæða. Í kafla 1.5.4 kemur jafnframt fram að almennt skulu allir hlutar húss standa innan byggingarreits, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum.

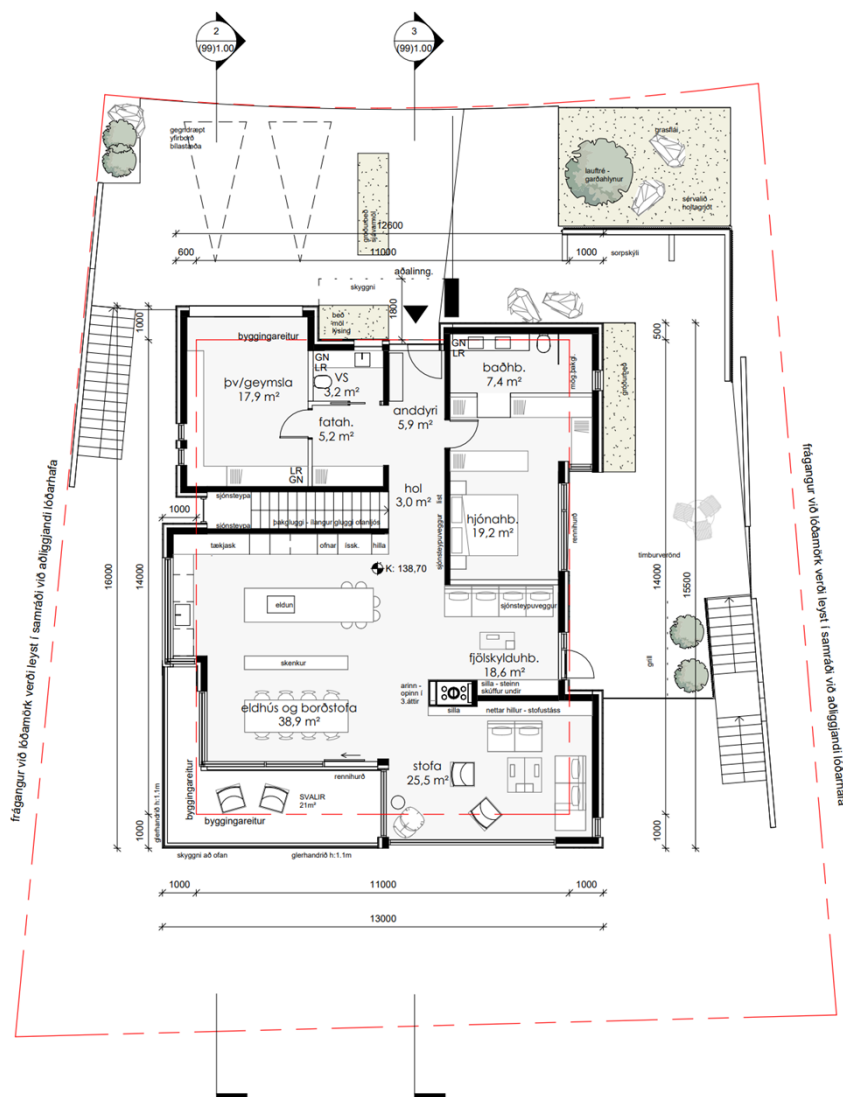


Í sérskilmálum kemur eftirfarandi fram fyrir einbýlishúsa bls.52.

Einbýlishús eru tveggja hæða. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og að hafa þakgarð/svalir ofan á neðri hæð. Hvatt er til þess að þök sem ekki eru nýtt sem þakgarðar/svalir séu þakin með gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Búndin byggingarlína er sýnd á deiliskipulagsupprætti, byggingarlína er búndin a.m.k. 30% framhliða byggingar

Fyrirspurn

Fyrirspurnin lýtur að því hvort forteikningar á einbýlishúsi á tveimur hæðum við Hlíðarhvarf 9 sé í samræmi við deiliskipulag. Samkvæmt forhönnunargögnum dags. 15. janúar 2026, fer byggingin á efri hæð út fyrir skilgreindan byggingareit á öllum hliðum. Frávikin eru á bilinu 0,5 til 1,0 metrar og ná til allra hliða hússins að einhverju leyti.



Mynd 1 sem sýnir forhönnun efri hæðar



Umsögn og niðurstaða

Samkvæmt skipulagsskilmálum skal öll bygging, að undanskildum heimiluðum útskotum og svölum, standa innan skilgreinds byggingarreits. Á forteikningum fer efri hæð hússins að einhverju leyti, út fyrir byggingarreit á öllum hliðum, með frávikum á bilinu 0,5–1,0 m.

Samkvæmt skilmálum deiliskipulags Vatnsendahvarfs, er heimilt að útbyggingar og/eða svalir nái að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit. Þetta á við um svalir og takmörkuð útskot en, en ekki heilar hliðar byggingarinnar. Heimiluð útskot eru aðeins hugsuð sem afmarkaður hluti á hlið en ekki sem heil hlið hússins sem í raun umbreyta lögun og stærð byggingarreita.

Í kafla 1.5.4 kemur jafnframt fram að: „almennt skulu allir hlutar húss standa innan byggingarreits, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum.“

Því er það mat skipulagsfulltrúa að byggingaráformin, eins og þau liggja fyrir, eru ekki í samræmi við skilmála deiliskipulagsins.

F.h. skipulagsfulltrúa
Kristjana H Kristjánsdóttir
Skipulagsfræðingur

